

# **Communiqué de presse**

**Paris, le 20 janvier 2020**

**Depuis 5 ans, dans un contexte de collecte exceptionnelle, les fonds immobiliers non cotés « grand public » français poursuivent leur ascension spectaculaire.**

*Etude Mazars : Communication financière et stratégie des FIA immobiliers « grand public » (SCPI et OPCI)*

**L’étude comparative Mazars, menée en collaboration avec l’ASPIM, s’intéresse à la stratégie et aux indicateurs clés utilisés par les SCPI et OPCI dans leur communication financière publiée en 2019. Les FIA immobiliers grand public français poursuivent leur diversification. Si cette tendance se maintient, la capitalisation du marché français des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public qui a dépassé récemment celle des foncières cotées SIIC pourrait d’ici quelques années passer devant celle des fonds ouverts allemands (1er marché des fonds immobiliers non cotés grand-public en Europe).**

**Stratégie d’investissement**

* Internationalisation des SCPI : le poids relatif des investissements dans d’autres pays d’Europe a triplé depuis 2015 et s’établit à environ 12% à fin 2018, soit plus de 6 milliards d’euros, au premier semestre 2019 plus d’un tiers des investissements des SCPI de rendement est à l’étranger (quasi exclusivement sur la zone euro) ;
* Attractivité des secteurs de la santé, de l’hôtellerie et des résidences de service pour les OPCI et les SCPI dont la valeur vénale cumulée s’établit à plus de 5 milliards d’euros à fin 2018 ;
* A fin juin 2019, l’allocation sur les foncières cotées des OPCI représente 1,5 milliard d’euros soit 8% de leur actif net ;
* Sur les SCPI, un niveau d’investissement indirect via des filiales en forte hausse (niveau d’actif immobilier indirect rapporté à la valeur estimée du patrimoine qui est passé de 2% à 17% en quatre ans) ;
* En comparaison avec les véhicules français, les fonds ouverts allemands ont une allocation à l’étranger beaucoup plus importante (au 31 mars 2019, plus de 65% de la valeur des actifs est à l’étranger avec plus de la moitié en dehors de la zone euro notamment aux USA et au Royaume-Uni).

**Indicateurs financiers et liés au profil de risque**

* Une information globalement lisible et pertinente sur les indicateurs de rendement ou liés au profil de risque (allocation géographique et sectorielle, risques locatifs, risques de liquidité)

**Indicateurs extra-financiers**

* Des pratiques très différentes selon les acteurs en matière d’indicateurs de performance RSE, ce qui peut rendre difficile la comparabilité
* Les principaux indicateurs de performance environnementale utilisés sont l’âge énergétique du portefeuille immobilier, le pourcentage du portefeuille certifié ou labellisé, la performance énergétique moyenne en kW et ou en gramme C02 / m²
* Outre-Rhin, sur les fonds ouverts allemands, c’est le pourcentage de certification environnementale qui est le plus utilisé pour comparer les véhicules entre eux

**Recours à l’endettement modéré pour les SCPI comme pour les OPCI**

* L’analyse des 60 premières SCPI en capitalisation fait apparaître qu’environ 80% d’entre elles ont un niveau d’endettement inférieur à 20%
* Rapporté à l’actif total, le niveau d’endettement moyen pondéré des OPCI a été estimé à 15% en 2018

*« Cette seconde édition de notre étude sur la communication financière des FIA immobiliers « Grand Public » a été réalisée avec un panel de SGP de SCPI et d’OPCI deux fois plus étendu que la première. Elle nous amène à faire le même constat que l’an passé : une information globalement lisible et pertinente sur les indicateurs financiers mais des indicateurs qui pourraient davantage être généralisés et homogénéisés dans le domaine extra-financier et RSE* », conclut **Alexandre Kasse, Senior Manager, responsable de la filière fonds immobiliers chez Mazars.**

L’étude Mazars « Communication financière et stratégie des FIA immobiliers « grand public » (OPCI et SCPI) est disponible [ici](https://www.mazars.fr/Accueil/News/Publications/Etudes/Communication-financiere-FIA-Immobilier-2019).

**Méthodologie**

L’étude est fondée sur les rapports annuels au 31 décembre 2018 et la communication financière au 30 juin 2019 d’un panel représentatif des FIA immobiliers « grand public » par nature. Certaines informations sectorielles reposent sur les données publiées par l’ASPIM, l’IEIF, la BVI et le cabinet Scope Analysis. Le panel intègre 31 SGP françaises qui au 31 décembre 2018 gèrent 99% de la capitalisation des SCPI et 100% des OPCI.

**CONTACTS PRESSE**

**Rumeur Publique**

Marie Goislard – 01 55 74 52 33 – [marie@rumeurpublique.fr](mailto:marie@rumeurpublique.fr)

**Mazars**

Aurore Angeli – Communication France – 06 03 78 89 84 – [aurore.angeli@mazars.fr](mailto:aurore.angeli@mazars.fr)

***A propos de Mazars***

*Mazars est une organisation internationale, intégrée et indépendante spécialisée dans l'audit, le conseil, ainsi que les services comptables, fiscaux et juridiques [1]. Présent dans 91 pays et territoires à travers le monde, Mazars fédère les expertises de 40 400 professionnels - 24 400 professionnels au sein du partnership intégré de Mazars, et 16 000 professionnels aux Etats-Unis et au Canada au sein de « Mazars North America Alliance » - qui accompagnent des clients de toutes tailles à chaque étape de leur développement.*

*[1] Seulement dans les pays dans lesquels les lois en vigueur l’autorisent.*

[*https://www.mazars.fr*](https://www.mazars.fr)*-* [*www.linkedin.com/company/mazars*](https://www.linkedin.com/company/mazars/) *-* [*https://twitter.com/mazarsfrance*](https://twitter.com/mazarsfrance)